

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου 179

2 Μαρτίου 1993

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)

Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης Κόνιτσας (Ν. Ιωαννίνων) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 9 και 11 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.» (Α' 228,) όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 (παρ. 1) του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210), όπως το άρθρο 3 τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 (παρ. 1) του Ν. 1722/1988 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1985 "Γ.Ο.Κ." και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 91).

3. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

4. Το 3330/15.11.1991 έγγραφο του Δήμου Κόνιτσας (Ν. Ιωαννίνων).

5. Την από 11.2.1992 αιτιολογική έκθεση-εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.

6. Την Υ 1958/1992 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για την ανάθεση αρμοδιοτήτων.

7. Την 112/1992 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

8. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτού του δ/τος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

9. Την 553/1992 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό (ιστορικό κέντρο) το τμήμα της πόλης Κόνιτσας (Ν. Ιωαννίνων) που περικλείεται με κόκκινη γραμμή και στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Ν, Ξ, Ο, Π, Ρ, Σ, Τ, Υ, Φ, Χ, Α, όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 99094/1992 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται μέσα στα όρια του παραδοσιακού τμήματος της πόλης της Κόνιτσας, όπως αυτά καθορίζονται με το προηγούμενο άρθρο ορίζονται ως εξής:

1. α) Τα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν:

- Ελάχιστο πρόσωπο: επτά μέτρα (7,00 μ.).
- Ελάχιστο εμβαδόν: εκατόν (100,00) τ.μ.

β) Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα εφόσον στις 10.11.1988 ημέρα δημοσίευσης της Ε.Π.Α. οικ. 1303/24.11.1988 απόφασης του Νομάρχη Ιωαννίνων (Δ' 852) είχαν:

- Ελάχιστο πρόσωπο: πέντε (5,00 μ.)
- Ελάχιστο εμβαδόν: τριάντα (30,00) τ. μέτρα.

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: εβδομήντα τοις εκατό (70%) της επιφανείας τους.

3. Συντελεστής δόμησης: ένα και δύο δέκατα (1,2).

4. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατόν ανεξαρτήτως του ποσοστού κάλυψης και του συντελεστού δόμησης του οικοπέδου να κατασκευασθεί κτίσμα συνολικής επιφανείας μέχρι 80 τ.μ.

Σε περίπτωση κατά την οποία στο οικόπεδο υπήρχε οικοδομή με κάλυψη μεγαλύτερη της καθοριζομένης με το παρόν η νέα οικοδομή δύναται να κατασκευασθεί με την ίδια προς την παλαιά κάλυψη χωρίς υπέρβαση του συντελεστού δόμησης του οικοπέδου.

5. Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των κτι-

ρίων δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών 8,50 μέτρα μετρούμενο από το περιβάλλον την οικοδομή σε κάθε όψη τεχνητό έδαφος, το οποίο μπορεί να υφίσταται του φυσικού εδάφους το πολύ ένα (1) μέτρο χωρίς να επιτρέπεται σε καμμιά των όψεων η υπέρβαση του ως άνω καθοριζομένου ύψους.

6. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιβάλλεται η κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης μεγίστου ύψους δύο μέτρων και εβδομήντα εκατοστών του μέτρου (2,70 μ.) και κλίσης μέχρι 50%.

7. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται με τα εξής κριτήρια:

α) Να μη βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός της περιοχής.

β) Να προστατεύεται η θέα των κοινοχρήστων χώρων.

γ) Να προστατεύεται όπου είναι δυνατόν η θέα των ομόρων οικοπέδων.

δ) Να μη διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμοιες ιδιοκτησίες.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εγκρίνει τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο και μπορεί να επιβάλλει επί πλέον περιορισμούς ως προς το ύψος, τη μορφή και τον όγκο των κτιρίων. Το κτίριο όταν δεν εφάπτεται στα πλάγια όρια του οικοπέδου τοποθετείται δύο και μισό μέτρα (2,50 μ.) τουλάχιστον απ' αυτά και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Ε.Π.Α.Ε.

8. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ορόφων σε εσοχή.

9. Η επικάλυψη των κτιρίων γίνεται με τετράρριχτη κεραμοσκεπή στέγη.

Επιτρέπεται η κατασκευή και δίρριχτης στέγης σε μεσαία οικόπεδα αν η οικοδομή διατάτασσεται κατά το συνεχές σύστημα (από όριο σε όριο).

Η στέγη των κτιρίων κατασκευάζεται με την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου και πριν από τη συνέχιση των υπολοίπων εργασιών. Μέσα στη στέγη του κτιρίου δεν επιτρέπεται η δημιουργία ορόφου ή τμήματος ορόφου.

10. Η όψη του κτιρίου πρέπει να είναι ορθογωνικής μορφής με μεγαλύτερη διάσταση του ορθογωνίου, της διάστασης του ύψους και επιτρέπεται δε η διάσπαση των κτιρίων ώστε να επιτευχθεί ο παραπάνω όρος.

11. Επιτρέπονται οι κλειστοί εξώστες με προεξοχή το πολύ μέχρι ογδόντα εκατοστά του μέτρου (0,80 μ.) και στεγάζονται με κεραμοσκεπή στέγη.

Η κατασκευή καθώς και η θέση και οι διαστάσεις των εξωστών (κλειστών και ανοικτών) και των προστεγασμάτων εγκρίνονται από την Ε.Π.Α.Ε., πρέπει δε να είναι εσώτερον τουλάχιστον πενήντα εκατοστά του μέτρου (0,50 μ.) από το κράσπεδο του πεζοδρομίου.

Η επιφάνεια των κλειστών εξωστών δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του ενός τετάρτου της συνολικής επιφανείας της όψης.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχών εξωστών σε όλο το μήκος της όψης.

Η κατασκευή τους γίνεται κατά το δυνατόν μεμονωμένα ανά άνοιγμα ή ανά δύο ανοίγματα με προστέγασμα ανεξάρτητο από το προστέγασμα των καταστημάτων.

Η σχέση του πλάτους προς το μήκος του εξώστη πρέπει να είναι 1:3.

Η κατώτερη επιφάνεια των παραπάνω προεξοχών (κλειστών ή ανοικτών εξωστών ή προστεγασμάτων) πρέπει να απέχει από τη στάθμη του πεζοδρομίου τουλάχιστον τρία (3.00) μέτρα.

Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών (πατάρια) σε ισόγεια καταστήματα εφόσον έχουν ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 4,5 μ. και η επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει το 35% της ωφέλιμης επιφάνειας του καταστήματος.

Το ελεύθερο ύψος του καταστήματος κάτω από τον ανοιχτό εξώστη (πατάρι) πρέπει να είναι τουλάχιστον 2,40 μ.

Ο ανοιχτός εξώστης (πατάρι) δεν θεωρείται όροφος.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτού εξώστη (πατάρι) στην πρόσοψη του καταστήματος.

Η σκάλα ανόδου τοποθετείται υποχρεωτικά στο εσωτερικό της αίθουσας.

12. Επιτρέπεται η κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων (χαγιάτι).

13. Οι όψεις του κτιρίου καθώς και τα εμφανή τμήματα των μεσοτοιχιών, τοίχων αντιστήριξης και περίφραξης, μπορεί να κατασκευάζονται από εμφανή λιθοδομή κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, ή από οποιοδήποτε άλλο υλικό επιχρισμένο με τριπτό κονίαμα.

14. Τα ανοίγματα των θυρών, παραθύρων και προθηκών πρέπει να προσαρμόζονται σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της περιοχής.

Τα πλήρη των οικοδομών να υπερτερούν των επιφανειών των ανοιγμάτων σε κάθε όψη του κτιρίου.

Στα ισόγεια τα πλήρη τμήματα μεταξύ των ανοιγμάτων πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον σαράντα εκατοστά του μέτρου (0,40 μ.).

Όταν δημιουργούνται ισόγεια καταστήματα ή βιτρίνες (προθήκες) να διαμορφώνονται σε όλη την όψη τα δε ανοίγματα των προθηκών να αρχίζουν από τα δάπεδα.

Τα κουφώματα γενικά πρέπει να είναι ξύλινα.

Στα ισόγεια οι προθήκες και πόρτες των καταστημάτων είναι δυνατόν να κατασκευάζονται σιδερένια από μορφοσίδηρο (όχι στρατζαριστά).

Αποκλείεται η χρήση του αλουμινίου, του πλαστικού και άλλων παρεμφερών υλικών.

Τα υαλοστάσια πρέπει να κατασκευάζονται ξύλινα τα δε εξώφυλλα ξύλινα περιστρεφόμενα περσιδωτά ταμπλαδωτά ή καρφωτά.

Τα υαλοστάσια και τα σκούρα των παραθύρων βάφονται σύμφωνα με τα παραδοσιακά χρώματα της περιοχής.

Επιβάλλεται η χρήση χρωμάτων σε άτονες διαβαθμίσεις για τις εξωτερικές όψεις των κτιρίων, μετά από έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.

15. Η τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων γίνεται έτσι ώστε να εντάσσονται στη κλίση της στέγης και να μην προεξέχουν από αυτήν.

Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση φωτεινών επιγραφών και διαφημιστικών πινακίδων.

Επιτρέπεται η ανάρτηση στις όψεις των καταστημάτων επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων που δεν αλλοιώνουν την μορφή του κτιρίου μετά από έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.

Οι επιγραφές πρέπει να είναι γραμμένες στην Ελληνική γλώσσα.

Επιτρέπεται η μετάφραση της Ελληνικής επιγραφής σε ξένη γλώσσα υπό τον όρο ότι τα ξενόγλωσσα στοιχεία δεν υπερβαίνουν σε μέγεθος τα Ελληνικά.

Δεν επιτρέπεται εν γένει η ανάρτηση επιγραφών στις στέγες και στους εξώστες των κτιρίων.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίου σε υποστηλώματα (ΠΙΛΟΤΙΣ).

16. Για την επισκευή και αποκατάσταση των παλαιών ή ερειπωμένων κτιρίων αντιπροσωπευτικών της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, επιτρέπεται μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ η χορήγηση άδειας, έστω και κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του παρόντος ως προς την κάλυψη, το ύψος και τον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, προκειμένου να αποκατασταθεί το κτίριο στην αρχική του μορφή, όπως αυτή αποδεικνύεται από φωτογραφίες, τεκμηριωμένη έρευνα, ίχνη επί του ομόρου κτιρίου ή άλλα στοιχεία.

Επιτρέπεται επίσης η επισκευή, η αποκατάσταση, παραδοσιακού κτιρίου ή προσθήκη λειτουργικών χώρων περιορισμένων διαστάσεων απαραίτητων για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου όπως λουτρού ή κουζίνας, έστω και κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του παρόντος χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.

17. Τα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφελείας (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., κ.λπ.) επιβάλλεται να είναι υπόγεια.

Η τοποθέτηση των μετρητών του ηλεκτρικού ρεύματος κ.λπ. όπως και η τοποθέτηση κάθε άλλου στοιχείου παροχών Οργανισμών Κοινής Ωφελείας επιβάλλεται να γίνεται σε θέση που δεν προβάλλεται σε κοινόχρηστους χώρους. Η κεραία της τηλεόρασης πρέπει να είναι μία για κάθε κτίριο.

Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους ώστε να μην προσβάλλεται το περιβάλλον.

Υποχρεούνται επίσης να αναλαμβάνουν την αποκατάσταση της αρχικής μορφής των δρόμων και κοινοχρήστων χώρων όπου επενέβησαν για την εγκατάσταση των δικτύων τους.

18. Κάθε εργασία που αφορά την διαμόρφωση, τροποποίηση, ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων (οδών, πλατειών, κριπηδωμάτων κ.λπ.) εκτελείται με τρόπο προσαρμοσμένο στα παραδοσιακά πρότυπα και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.

19. Για την κατεδάφιση παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεση λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων από αυτά, όπως και για την κατεδάφιση εξοπλισμού ιδιωτικών και δημοσίων χώρων (μάνδρες, λιθόστρωτα, βρύσες κ.λπ.) απαιτείται η γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

Η σχετική άδεια κατεδάφισης ή καθαίρεσης χορηγείται μόνο μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.

Για την διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές.

Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου με αναλειμματικούς τοίχους ή πρανή με μέγιστο ύψος ένα και μισό μέτρα (1,50 μ.).

Στην περίπτωση κατασκευής τοίχων αντιστήριξης αυτοί διαμορφώνονται από απόψεως υλικών και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα και τις υποδείξεις της Ε.Π.Α.Ε.

Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία απαιτείται η έκδοση άδειας που χορηγείται μετά από έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.

Έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. απαιτείται και στην περίπτωση επισκευών για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 του Ν. 1577/85 "ΓΟΚ" (Α' 210) δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Άρθρο 3

Σε περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 41 του Ν. 1337/83 δεν επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους και αριθμού ορόφων που καθορίζονται με τις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 2 του παρόντος Π.Δ/τος.

Άρθρο 4

Καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος για το τμήμα αυτό της πόλης η 1303/10.11.1988 απόφαση του Νομάρχη Ιωαννίνων (Δ' 852) μόνο σε ότι αφορά τους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρθρο 5

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί έως τη δημοσίευση του παρόντος Π.Δ/τος με τις προϊσχύουσες διατάξεις εκτελούνται όπως εκδόθησαν. Επίσης εκδίδονται και εκτελούνται με τις προϊσχύουσες διατάξεις οικοδομικές άδειες, εφόσον έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρης φάκελλος με τα απαραίτητα δικαιολογητικά.

Άρθρο 6

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 28 Ιανουαρίου 1993

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡ/ΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ

ΟΡΙΟ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ.

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΩΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΚΟΝΙΤΣΑΣ

Γ. 99094/92

"χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης Κόνιτσας [illegible] και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού".

15 [illegible] 1993

[illegible]